



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 58-2018/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, APRIL 9, 2018 (CHAITRA 19, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 9 अप्रैल, 2018

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./टी.आर.यू./2018/873.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप धारा (2), (नगरपालिका समिति, तावडू की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र हेतु) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (4) (नगरपालिका समिति, तावडू की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र हेतु) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू की जाने वाली तथा अनुबंध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित तावडू के लिए विकास योजना 2021 ए0डी0 का निम्नलिखित प्रारूप प्रकाशित करवाने का प्रस्ताव करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, विकास योजना के प्रारूप पर ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, (नगरपालिका की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, मुख्य संयोजक योजनाकार (एन.सी.आर.) सी-3 हुडा काम्प्लेक्स, प्रथम ब्लॉक, तृतीय मंजिल, सैक्टर 6, पंचकूला (नगरपालिका की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) को किसी व्यक्ति से उक्त विकास योजना प्रारूप के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, पर विचार करेगी।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जी.) 749/97, दिनांक 24 दिसम्बर, 1997 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 सितम्बर, 2006 को पहले से प्रकाशित)
- तावडू के लिए संशोधित प्रारूप विकास योजना डी.टी.पी.(जी.) 1460/06, दिनांक 19 अप्रैल, 2006 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 सितम्बर, 2006 को पहले से प्रकाशित)

(1555)

अनुबन्ध 'क'

तावड़ू में नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना 2021 ए.डी. प्रारूप पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

प्रस्तावना :

तावड़ू मेवात जिले का तहसील मुख्यालय है जो कि मेवात क्षेत्र के पिछड़े इलाकों में से एक है। भौगोलिक रूप से शहर समतल पथरीली भूमि पर बसा हुआ है जिसका ढलाव दक्षिण-पूर्व से उत्तर-पश्चिम की ओर है, पूर्व में अरावली पर्वत श्रृंखला है तथा शेष दिशाओं में अव्यवस्थित पहाड़ी चट्टानें हैं। शहर तथा इसके आस-पास का भू-जल स्तर काफी गहरा है परन्तु यह शहर की वर्तमान तथा भविष्य की जरूरतों को पूरा करने के लिए पर्याप्त है।

यह शहर जिला मुख्यालय मेवात (नूंह) तथा क्षेत्र के अन्य मुख्य शहरों से सड़क मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। शहर सोहना-रिवाड़ी राज्य राजमार्ग पर स्थित है और गुड़गांवा से लगभग 30 किलोमीटर, सोहना से 13 किलोमीटर, रिवाड़ी से 34 किलोमीटर, नूंह से 20 किलोमीटर तथा पटौदी से 25 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। वर्तमान में औद्योगिक रूप से विकसित हो रहे राजस्थान के भिवाड़ी तथा रिवाड़ी जिले के धारुहेड़ा औद्योगिक क्षेत्र से जुड़ा हुआ है। राजस्थान राज्य की सीमा के अत्यधिक नजदीक होने तथा सीमा के साथ-साथ राजस्थान के क्षेत्र में हो रहे वर्तमान विकास के कारण इस शहर के विकास पर भी अनुकूल प्रभाव पड़ा है।

वर्तमान में शहर मेवात के पिछड़े क्षेत्रों का सेवा तथा विपणन केन्द्र है। शहर तथा इसके साथ लगते क्षेत्र की अर्थव्यवस्था मूल रूप से कृषि आधारित है जो इस क्षेत्र में अपर्याप्त वर्षा, गहरे भू-जल स्तर तथा सिंचाई के साधनों की कम उपलब्धता के कारण ठीक नहीं मानी जा सकती। औद्योगिक कस्बों भिवाड़ी तथा धारुहेड़ा के नजदीक होने के कारण, जो यहां से 11 किलोमीटर तथा 16 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, इन कस्बों में कार्यरत कर्मचारियों की रिहायशी तथा वाणिज्यिक जरूरतों को भी पूरा करता है जिस कारण इस शहर की जनसंख्या में भी तेजी से बढ़ोतरी हो रही है।

विकास की वर्तमान गति के मध्यनजर यहां की अर्थव्यवस्था का सुधार किया जाना आवश्यक है जोकि औद्योगिकरण से ही संभव है। जिस कारण सम्पूर्ण मेवात क्षेत्र जिसमें तавड़ू शहर भी सम्मिलित है को राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक रूप से पिछड़ा क्षेत्र घोषित किया गया है। शहर को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना 2021 ई0 में भी विशेष प्रोत्साहित अंचल में रखा गया है जिसमें तीव्र औद्योगिक विकास की जरूरत है। विकास की इन संभावनाओं को नियोजित तथा व्यवस्थित रूप देने के लिए तавड़ू शहर के इर्द-गिर्द 3035 हैक्टेयर भूमि को पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 के प्रावधानों के अन्तर्गत 25 जुलाई, 1983 को हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 5926-10 डी.पी.-83/10765, द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया था। तदोपरान्त 6174 हैक्टेयर भूमि को पहले घोषित नियंत्रित क्षेत्र के पूर्वी भाग में दिनांक 28 मार्च, 1990 को अधिसूचना संख्या जे.डी.-90/4187, के अन्तर्गत अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया। इस प्रकार तавड़ू शहर के इर्द-गिर्द 9209 हैक्टेयर भूमि पर नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया हुआ है जिसमें विकास गतिविधियों को नियन्त्रित/नियमित किया जाना है।

2. जनसंख्या योजना :

तावड़ू शहर की जनसंख्या वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार 22599 व्यक्ति थी। शहर की दशकानुसार जनसंख्या वृद्धि दर को नीचे तालिका में वर्णित किया गया है :

क्रम संख्या	वर्ष	जनसंख्या (व्यक्तियों में)	प्रतिशत वृद्धि
1	1961	3889	—
2	1971	5598	43.94
3	1981	6912	23.47
4	1991	12534	81.33
5	2001	17328	38.25
6	2011	22599	30.41
7	2021	44360 (अर्थात् 45000)	96.29

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट होता है कि पिछले तीन दशकों में जनसंख्या वृद्धि असंतुलित रही है। 1981-1991 के दशक में नजदीकी कस्बों भिवाड़ी तथा धारुहेड़ा में औद्योगिकरण विकास के फलस्वरूप कस्बे में अत्यधिक जनसंख्या वृद्धि दर्ज की गई है। शहर के विकास के मद्देनजर भविष्य में जनसंख्या की वृद्धि 96.29 प्रतिशत मानते हुए वर्ष 2021 ए.डी. तक शहर की जनसंख्या 45000 मानी गई है। जिसके आधार पर प्रस्तावित संशोधित प्रारूप विकास योजना 2021 ए.डी. को तैयार किया गया है। शहर का कुल घनत्व 73 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर होगा।

3. विकास प्रस्तावनाएं :

संशोधित प्रारूप विकास योजना तावडू 2021 ए.डी. को 45000 व्यक्तियों के लिए तैयार किया गया है। वर्तमान शहर लगभग 93 हैक्टेयर के निर्मित क्षेत्र पर बसा हुआ है जो 17328 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित कर सकता है। इस क्षेत्र की प्लानिंग अनियमित है। विकास योजना प्रस्ताव को 22401 अतिरिक्त व्यक्तियों के समायोजन हेतु तैयार किया गया है। भू-उपयोगों का विस्तृत निम्न प्रकार है :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	रिहायशी	141	26.86
2	वाणिज्यिक	48	9.14
3	औद्योगिक	65	12.38
4	परिवहन तथा संचार	85	16.19
5	जन-उपयोगिता	35	6.67
6	सरकारी तथा अर्द्धसरकारी	46	8.76
7	खुले स्थान तथा हरित पट्टी	105	20.00
	कुल	525	100.00

इस क्षेत्र में वर्तमान शहर के 93 हैक्टेयर शामिल नहीं है।

आवासीय :

प्रक्षेपित जनसंख्या हेतु, शहर में वर्तमान आवासीय क्षेत्र के अतिरिक्त लगभग 141 हैक्टेयर अतिरिक्त क्षेत्र आवासीय सेक्टरों के विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी तथा दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी। सैक्टर 3 (भाग), 5, 7, 8, 10 (भाग) तथा 11, आवासीय उपयोग के लिए निश्चित किए गए हैं।

वाणिज्यिक :

वाणिज्यिक उपयोग हेतु सैक्टर 9 तथा 10 में लगभग 48 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जो शहर की थोक तथा खुदरा व्यापार, भण्डारण तथा वेयरहाउसिंग आवश्यकताओं की पूर्ति करेगी। दक्षिणी बाई-पास तथा तावडू सोहना सड़क के साथ-साथ सैक्टर 9 तथा 10 सिटी सैक्टर के रूप में निश्चित किए गए हैं।

औद्योगिक :

औद्योगिक विकास के लिए लगभग 65 हैक्टेयर भूमि सैक्टर-14 में प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक क्षेत्र शहर के पश्चिमी भाग में रखा गया है। भविष्य में मांग के दृष्टिगत, औद्योगिक क्षेत्र का विस्तार दक्षिणी-पश्चिमी भाग में किया जा सकता है।

परिवहन तथा संचार :

सैक्टर 6, परिवहन नगर के लिए भागतः प्रस्तावित किया गया है। अवस्थिति औद्योगिक क्षेत्र की निकटता को ध्यान में रखते हुए उपबन्धित की गई है। परिवहन तथा संचार प्रयोजन हेतु लगभग 85 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। शहर के मुख्य बस स्टैण्ड हेतु औद्योगिक सैक्टर 12 में पैराफैरी सड़क पर लगभग 5 हैक्टेयर भूमि का प्रस्ताव किया गया है। यातायात को सुचारु रूप से चलाने तथा व्यवस्थित करने हेतु सड़कों की पैराफैरी सड़क पर लगभग 5 हैक्टेयर भूमि का नियतन किया गया है यातायात को सुचारु रूप से चलाने तथा व्यवस्थित करने हेतु सड़कों की क्रमबद्धता को ध्यान में रखा गया है। पैराफैरी सड़क को 75 मीटर चौड़ा रखा गया तथा इसके दोनों तरफ 50 मीटर की हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है। वर्तमान बाई-पास को 75 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है। जिसके दोनों तरफ 100 मीटर हरित पट्टी दी गई है। सभी सैक्टर सड़कों की चौड़ाई न्यूनतम 60 मीटर रखी गई है। विभिन्न सड़कों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :

क्रम संख्या	वर्गीकरण	नाम	बाई-पास
1	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान बाईपास को 75 मीटर किया जाना
2	वी-1(ए)	अनुसूचित सड़क	वर्तमान चौड़ाई तथा इसके दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
3	वी-2	पैरीफैरी सड़क	75 मीटर चौड़ी तथा इसके दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
4	वी-3	सैक्टर सड़क	60 मीटर चौड़ी

जन उपयोगिताएं :

जन उपयोगिताएं जैसे जल आपूर्ति तथा ग्रिड सब-स्टेशन इत्यादि हेतु सैक्टर 6 तथा 9 में तथा निस्तारण संकर्म स्थल हेतु शहर के उत्तर में तावडू, फतेहपुर सड़क पर तथा दक्षिण भाग में गांव बिराका तावडू में लगभग 25 हैक्टेयर का क्षेत्र निश्चित किया गया है। ग्रिड सब-स्टेशन हेतु पटौदी सड़क पर कृषि अंचल में लगभग 10 हैक्टेयर का अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

सरकारी तथा अर्ध-सरकारी प्रयोग :

इस प्रयोग हेतु सैक्टर 12 में पैरीफेरी सड़क पर लगभग 46 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

खुले स्थान तथा हरित पट्टी :

V-1 तथा V-2 सड़कों सहित खुले क्षेत्र तथा हरित पट्टी के लिए लगभग 105 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। नियोजित खुले क्षेत्र हेतु सैक्टर-5 में तावडू पटौदी सड़क के साथ सैक्टर 5 में 14 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। सिटी सेंटर (सैक्टर 9) में एक सिटी लेवल पार्क भी उपलब्ध करवाया जाना है और विभिन्न आवसीय सैक्टरों में प्रतिवेश लेवल पार्क भी उपलब्ध करवाए जाने हैं।

कृषि अंचल :

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित रखा गया है। यह अंचल तथापि इस क्षेत्र को आवश्यक भवन विकास से अलग नहीं किया जाएगा जैसे वर्तमान गांव से साथ लगती आबादी देह का विस्तार, यदि कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए अन्य सहायक तथा सम्बद्ध सुविधाओं के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन आश्वासन दिया गया है।

प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र :

इस जोन में 2021 के क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण एवं क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं निर्माण सहित अनुमेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। चित्रण के बाद सभी प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र निरपेक्ष रूप से एन. सी. जेड. ही समझी जाएगी, चाहे तावडू के प्रारूप विकास प्लान में कुछ भी प्रयोग दर्शाया गया हो।

जोनिंग विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम (अनुबन्ध ख) बनाकर वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिए लागू होंगे। इनमें सहबद्ध तथा सहायक उपयोगों के विस्तृत विवरण भी होंगे जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों तथा नियतन में अनुमत होंगे और यह तय कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास योजना में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा जिसके द्वारा प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख**अंचल विनियम**

तावडू के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि शासित उपयोग तथा विकास प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (जी.) 1460/2006, दिनांक 19 अप्रैल, 2006 में दिखाये अनुसार।

I. सामान्य

1. तावडू के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को तावडू के नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना प्रारूप के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. ये विनियम प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और हरियाणा नगरपालिका, अधिनियम, 1973, (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगे।

II. परिभाषायें

इन विनियमों में;—

- (क) “अनुमोदित” से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) “भवन सहिता” से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017;
- (ग) “ड्राईंग” से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या —डी.टी.पी.(जी.)1460/2006, दिनांक 19 अप्रैल, 2006

- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लेट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लेट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद/पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा; ;

परंतु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी को भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा।

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा ;

- (ङ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए प्लेटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (च) "हल्का उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या हानिकारक शोर, धुआं, गैस, भोंप, गन्ध धूल, मलनिस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (छ) "स्थानिय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोंड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्घन्ध न फैलाते हों ;
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हो ;
- (ञ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)
- (ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे दी गई अधिसूचनाओं के प्रकाशन की तिथि :

क्रम संख्या	नियन्त्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	तावड़ू नगर पालिका सीमा के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 5926-10 डी.पी.-83/10765, दिनांक 25 जुलाई, 1983 द्वारा घोषित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 6 सितम्बर, 1983 में प्रकाशित हुई।	6 सितम्बर, 1983
2	तावड़ू नगरपालिका सीमा के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या जे.डी.-90/4187, दिनांक 28 मार्च, 1990 द्वारा घोषित नियन्त्रिक क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 28 मार्च, 1990 में प्रकाशित हुई।	28 मार्च, 1990

- (ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ढ) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ण) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 के अन्तर्गत बनाये गये नियम।
- (त) "सैक्टर सघनता", "कॉलोनी सघनता" और "नगर नियोजन स्कीम सघनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (थ) "सैक्टर क्षेत्र", "कॉलोनी क्षेत्र" अथवा "नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो ऐसे रूप में विकास योजना में दर्शाया गया है;

व्याख्या.—

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र", "कालोनी क्षेत्र" तथा "नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र" से अभिप्राय होगा, सैक्टर या कालोनी या नगर नियोजन स्कीम का क्षेत्र कालोनी/सैक्टर/नगर नियोजन स्कीम की अनुमोदित विन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जो सैक्टर, कालोनी या नगर नियोजन स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
 - (2) "सैक्टर सघनता" या "कॉलोनी सघनता" की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट तीन निवास इकाईयां में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या जो कॉलोनी / ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है सहित औसत पर होगा। यद्यपि दुकान एवं प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी।
 - (3) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा प्लॉट/ऐबल क्षेत्र की बजाय सघनता पैरामीटर से शासित होगी।
- (द) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में व्यक्त अनुपात;
- (ध) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर", "सैक्टर योजना" और "स्कीम" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 (1973 का हरियाणा अधिनियम 24) में दिया गया है।
- (न) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है —
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी:

- (1) फार्म गृह का निर्माण कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था संबंधी खण्ड के अन्तर्गत दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
 - (2) फार्म शैड, "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों" संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।
- (प) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (फ) "अटारी" से अभिप्राय होगा, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;

- (ब) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक सीमित क्षेत्र सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल, ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर 2.3 से नीचा नहीं होगा ;
- (भ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (म) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो;
- (य) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;
- (य ख) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 (1973 का हरियाणा अधिनियम 24) में दिया गया है।
- (य ग) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है हरियाणा सरकार सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (य घ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय है अर्थात् वह क्षेत्र जो अनन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य ड.) "साईबर सिटी" से अभिप्राय है परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफ्टवेयर कम्पनियां / सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।

III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (1) (i) रिहायशी अंचल
(ii) वाणिज्यिक अंचल
(iii) औद्योगिक अंचल
(iv) परिवहन तथा संचार अंचल
(v) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
(vi) जनउपयोगिता अंचल
(vii) पार्क तथा खुले स्थान अंचल
(viii) कृषि अंचल
(ix) प्राकृतिक संरक्षण जोन
- (2) मुख्य भूमि का उपयोग वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV. सैक्टरों के विभाजन

उपर्युक्त विनियम-III में क्रमांक – (i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गए हैं।

VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंधित उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा कृषि-विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएं, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII. केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जाएगा :

क्रम संख्या	वर्गीकरण	नाम	विवरण
1	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान बाईपास को 75 मीटर किया जाना
2	वी-1(ए)	अनुसूचित सड़क	वर्तमान चौड़ाई तथा इसके दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
3	वी-2	पैरीफेरी सड़क	75 मीटर चौड़ी तथा इसके दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
4	वी-3	सैक्टर सड़क	60 मीटर चौड़ी

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।

IX. औद्योगिक अनुरूप उपयोग:

विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न भूमि उपयोग अनुमति के वैध परिवर्तन वाली परियोजना तथा अंचलों में स्थित वर्तमान परियोजनाओं के संबंध में ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी :

- (क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाए, तथा
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें, तथा
- (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

X. अनुरूप उपयोग बन्द करना

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या अन्य किसी प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पाद मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) विनियम IX के अन्तर्गत नियत अवधि समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI. सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

विनियम-IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कॉलोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- प्लॉट अनुमोदित कॉलोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार

- विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे —

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि यदि अगर वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा की जाती है, तो उसका वर्ग आवास साईट का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।”;

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

विशिष्ट प्लॉट/ क्षेत्र पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा नियंत्रित होगी।

XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI. वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण:-

“जहां कहीं वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।”;

XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है :-

- भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)
बशर्ते कि :-
 - वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
 - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
 - भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा

- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या.— इस विनियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना होगा तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

XVIII. सघनता

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।”

XIX. कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:

कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति केवल भूमि के उन वास्तविक स्वामियों को ही दी जायेगी जिनके पास शहर में कोई आवास नहीं है। कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस की अनुमति का मुख्य उद्देश्य उन कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है जो बहुत छोटे कृषि भूमि के स्वामी हैं और अपने कृषि फार्म में रहते हुए अपनी आजीविका चला सकें। इस संदर्भ में आबादी देह के बाहर कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस 2 एकड़ या इससे अधिक भूमि पर निम्न प्रकार से अनुमत होंगे:—

		फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
i	निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 0.8094 हेक्टेयर (2 एकड़)	250 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
		1.214 हेक्टेयर तक (3 एकड़)	375 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
		1.6188 हेक्टेयर (4 एकड़) तक और अधिक	जैसा कि 500 वर्ग मीटर के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
ii	ऊँचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) **दूरी :-** कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

- (iv) **पहुँच सड़क :-** कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में परिभाषित है।
- (v) **तहखाना :-** अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।
- (vi) **पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-** पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और खण्ड-II के उप-खण्ड (प) (फ) तथा (ब) दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अध्यधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें—जल आपूर्ति तथा जल निकास :-

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :

(viii) भू-स्वामी को मुख्य भवन तथा सहायक भवन के गिर्द चारदीवारी करने की अनुमति होगी तथा फार्म हाउस की शेष भूमि के चारों तरफ सुरक्षा हेतु तारों द्वारा घेराबन्दी करने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूमिगत जल बोर्ड द्वारा घोषित खतरनाक क्षेत्र को छोड़कर शेष भूमि पर फार्म हाउस के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति लेने पर विचार किया जायेगा। परन्तु सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/सिटी के लिए उपबन्ध :-**(i) अवस्थिति**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में चौड़ी सड़क V-I/ M/1 तथा V-II M/2 सड़क के साथ लगते या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक/रिहायशी क्षेत्र में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।
- (ग) साईबर सिटी—ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जाएगा।

(ii) “आकार”

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध**I. पार्किंग**

- (क) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयो तथा साईबर सिटी में प्रति 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलेंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेंगी।
- (ख) पार्किंग की आवश्यकता को पूरा करने के लिए सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए चार स्तरीय तहखाना जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूरा करने के अध्यक्षीन अनुमत किया जाएगा”।

II. अन्य क्रियाकलाप

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक, रैस्टोरेन्ट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।
- (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के लिए अनुज्ञात होगा;

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लॉटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) साईबर सिटी प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय-समय पर आवश्यक समझे।

XXI. संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 1893 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना को क्षेत्र के रूप में भूकम्पीय क्षेत्र (iv) के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च आपदा क्षेत्र माना गया है। इसके मध्य नजर शहरी विकास viii की तीव्रता से आने वाले भूकम्प को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा तथा भवन और यथा आवश्यक पाई गई अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय बाधा को बढ़ाया जाएगा।

XXIII. विकास योजना में ढील :

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर तो वह लगाना उचित, समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क

भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
500	440	जन उपयोगितायें	हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलिफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल हैं।
600	530	सरकारी और अर्धसरकारी	बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधी न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
700	630	खुले स्थान	चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
800	740	कृषि भूमि	कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि

परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोग में दिये गये अनुमोदित अभिविन्यास के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित नियमों/मापदंडों अनुसार अनुमति दी जायेगी तथा/या सैक्टर/कालोनी/योजना में किसी सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल:

I. रिहायशी अंचल:

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) पेट्रोल पम्प
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) मेहमान/छात्रावास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें।

II. वाणिज्यिक अंचल:

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vi) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं
- (vii) व्यावसायिक संस्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में सरकार निर्णय लें।

III. औद्योगिक अंचल:

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए चिन्हित स्थल:

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) अहितकर और खतरनाक उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (ix) सार्वजनिक उपयोगिता सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रेस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनका कुल क्षेत्रफल सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत से अधिक नहीं होगा:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

- (x) पेट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गैस गोदाम स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे कि अस्पताल औषधालय नर्सिंग होम क्लीनिक
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल, डिस्पेंसरी नर्सिंग होम, क्लीनिक निम्नानुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी0	500 वर्गमी0	2	---	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी0	500 वर्गमी0	2	---	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) कम से कम 15 एकड़ की औद्योगिक कालोनी, इस क्षेत्र का उपयोग अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ के पत्र क्रमांक मिसलिनियस 388/पीए(आरबी)/2015 / 7 / 16 / 2006-2 टीसीपी दिनांक 01.10.2015 द्वारा जारी नीति के अनुसार होगा और जिसमें आज तक किये गए परिवर्तन भी शामिल है।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, गीला मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	न्यूनतम					
1	वर्कशॉप	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशॉप / बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर

टिप्पणी :-

- वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।
 - विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।
- (xix) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:

- रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- तार घर और टेलीफोन कार्यालय
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
- पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- पार्किंग स्थल, बस स्टॉप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
- संभार चक्रनाभि/धारक प्रांगण, अंतर्देशीय धारक भण्डार, धारक माल ले जाना केन्द्र
- धर्म कांटा
- संचार टावर
- सेक्टर के कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत भाण्डागार
- रसद पार्क/सूखी पत्तन जिसमें रसद डिपो तथा भाण्डागार

V जन उपयोगितायें:-

- जल आपूर्ति, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मल सन्धित और निपटान कार्य भी शामिल हैं
- इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स
- ठोस मल निस्तारण स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) रेस्टोरेन्ट, ढाबा निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

VII. खुले स्थान :

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहुउपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो।

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग :

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

IX. कृषि अंचल:

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय

- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
 (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे
 (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं।
 (xv) शमशान और कब्रिस्तान
 (xvi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
 (xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
 (xix) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन अनुमति दी जाएगी बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं के इर्द गिर्द संकर्म अधिनियम, 1903 के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए, यदि कोई हो।

क. मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	गैर प्रदूषणकारी हरे, किसी भी क्षेत्र की श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में सीएलयू अनुमति के अनुदान के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर सीएलयू अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्क 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

सार्वजनिक सड़क/सड़क पर गैर प्रदूषित मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कें, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा 30 फीट चौड़ाई से कम नहीं है, इस शर्त के मुताबिक साइट ऐसी स्थापना अगर कोई हो तो को सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबंधित बेल्ट के भीतर नहीं होना चाहिए।

- (xx) प्रतिबन्धित/हरित पट्टी के बाहरी क्षेत्रों राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क निम्नानुसार ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल, रिसोर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क:-

क्रम संख्या	अनुज्ञा क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परंतु यदि स्थल राजमार्ग पर स्थित है तो पहुंच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त करनी है तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है तो पहुंच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त करनी होंगी।

(xxi) बैकवट हाल:

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, पी.डब्लू. डी. (बी. एण्ड. आर.) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फ. क्षे. अ.	0.5
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पणी.— नगर सीमा में पड़ने वाले शादी स्थल/बैकवट हाल का प्रबन्धन स्थानीय निकाय नियमों से अनुमोदित नीति तथा समय-समय पर हुए परिवर्तनों अनुसार किया जाएगा।

(xxii) माईक्रोवेव टावर स्टेशन/भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiii) संचार टावर

(xxiv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा अनुबंधित परियोजना अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कनक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxv) धर्म कांटा

(xxvi) गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	वर्कशॉप	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशॉप/ बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	सम	18 मीटर

टिप्पणी:—

- वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।
- विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

- X **विशेष अंचल**
केवल कृषि उपयोग के लिए गोदाम/वेयरहाउसिस
- XI **प्राकृतिक संरक्षण**
- (i) कृषि एवम बागवानी
 - (ii) मछली पालन
 - (iii) समाजिक प्रदेश, जंगली पौधे
 - (iv) क्षेत्र का अधिकतम 0.5 प्रतिशत सक्षम प्राधिकरण से अनुमति अनुसार क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाओं के लिए।

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियाँ

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसों के अन्तर्गत :

डैस्कटॉप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोडस
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
नोट बुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी.रोम ड्राइव
टैप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :

डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजैट
डेस्कजैट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लॉटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

(ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद सहित:

हब्स
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सन्ट्रैटर्स
ट्रांसमिशनर्स

(ऋ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :

एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर

(ए) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाय के अन्तर्गत :

स्विच मोड पावर सप्लाय
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय

(ऐ) नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाइबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
सरफेस माउंट बक्से

(ओ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फ्लोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजैट कार्टेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(औ) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टीग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.

डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस

(अ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन

(अ:) **पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज**

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलेस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टीज.

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से सहित

(क) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें**

सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित

टिप्पण.— जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैलपमेन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज

- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पोर्ट सैन्टरज; तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT
AND
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 9th April, 2018

No. CCP (NCR)/DDP/TRU/2018/873.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (2) of Section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), for the area falling within the limits of the Municipal Committee, Taoru and Sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limits of the Municipal committee, Taoru, the Governor of Haryana publishes the following Draft Development Plan 2021, A.D. for Taoru along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal committee, limit and to Director, Town and Country Planning Department, Haryana, as addressed to Chief Coordinator Planner (NCR) C-3 Huda Complex, 1st Block, 3rd Floor, Sector-6 Panchkula, for the area falling outside Municipal committee limit, from any person with respect to the Revised Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawing

1. Existing Land Use Plan Drawing No. DTP(G) -749/97, dated: the 24th December, 1997 (Published in Haryana Government Gazette on 28.09.2006).
2. Draft Development Plan of controlled area of Taoru bearing drawing No. DTP (G) 1460/2006, dated the 19th April, 2006 (Published in Haryana Government Gazette on 28.09.2006).

ANNEXURE-A

Explanatory note on the Draft Development Plan 2021 AD for the controlled areas at Taoru.

Introduction:

Taoru, is a Tehsil Headquarter of Mewat (Nuh) District is one of the backward area of the Mewat region. The town situated in levelled physical terrain and having a gentle slope from South-East to North-West is surrounded by Aravali Ranges in the East and by its scattered hillocks in remaining sides. The town and its hinterland has a deep sub-soil but potable water which is quite adequate to cater the needs of the town at present as well as future.

The town is well linked with the district headquarter of Mewat (Nuh) as well as with the other main towns of the region. The town situated on Sohna-Rewari State Highway is about 30 kilometers from Gurgaon, 13 kilometers from Sohna, 34 kilometers from Rewari, 20 kilometers from Nuh and 25 kilometers from Pataudi. The town is

well-linked with the recently emerged industrial towns of Dharuhera in Rewari district and Bhiwadi in Rajasthan. The town is in the vicinity of the Rajasthan border and the recent development along the border in Rajasthan area have influenced the development of the town.

The town is presently functioning as a service-cum-marketing centre in the backward area of Mewat. The economy of the town and its hinterland is mainly of agricultural in nature, which is also not an effective economic activity as a result of scanty rainfall, deep sub-soil water and poor irrigation facilities in this region. Being situated very close to the industrial towns of Bhiwadi and Dharuhera i.e. about 11 kilometers and 16 kilometers respectively, the town is catering the residential and commercial needs of the working population of these industrial towns and due to this the town has experienced a rapid growth in the recent times.

Keeping in view the recent pace of development, the economy of the town requires to be improved which is quite possible by industrialisation. The whole Mewat Region in which the town falls has been declared by the State Government as industrially backward region. Also the town falls in the incentive zone of National Capital Region Plan-2021 in which induced industrial growth is required for the region. But this growth should be in a conducive and planned manner and to keep it in such a way a controlled area around the town measuring 3035 hectares has been declared under the provisions of 'The Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 vide Haryana Government Gazette Notification No. 5926-10DP-83/10765, dated 25-07-1983.

Further, an Additional Controlled Area measuring about 6174 hectares to the east of the old controlled area has also been declared in 1990 vide Haryana Government Gazette Notification No. JD-90/4187, dated the 28th March, 1990. Therefore, the town presently has about 9209 hectares of area around it as controlled area in which the development process is to be regulated.

2. Population Projection :-

The Taoru town has a total population of 17328 persons as per 2001 census. The decade wise population growth rate of the town is described as below:-

Sr. No.	Year	Number of Persons	Decadal growth rate (percentage)
1	1961	3889	---
2	1971	5598	43.94
3	1981	6912	23.47
4	1991	12534	81.33
5	2001	17328	38.25
6	2011	22599	30.41
7	2021	44360	96.29

(Say 45000)

During the last three decades the population growth-rate has been very irregular. A very rapid growth rate during the 1981-91 decade seems to be as result of the emergence of the industrial townships of Bhiwadi and Dharuhera in the close vicinity of the town. Since the town is supposed to be given an induced industrial growth so it is assumed a high growth rate of population to be achieved by the town in future. Thus the Draft Development Plan for the town has been prepared to accommodate a population of 45000 persons upto the year 2021 AD. The town density works out to about 73 persons per hectare.

3. Development Proposals:

The Draft Development Plan has been prepared for the population of 45000 persons by the year 2021 AD. The existing town covers a total built up area of about 93 hectares which accommodates a population of 17328 persons. The planning of this area is conspicuously absent. The development plan proposals have been made to accommodate an additional population of approx. 22401 persons. The extent of various uses is given below:-

Serial Number	Land Use	Area in hectares	Percentage of Total Area
1	Residential	141	26.86
2	Commercial	48	09.14
3	Industrial	65	12.38
4	Transport and Communication	85	16.19
5	Public Utility	35	06.67

6	Public and Semi Public	46	08.76
7	Open spaces and green belts	105	20.00
	Total	525	100.00

This area does not include 93 hectares area of existing town.

Residential

To provide for the projected population, an area of about 141 hectares has been proposed for the development of residential sectors in addition to the existing residential area in the town. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sectors, sector 3(part), 5, 7, 8, 10 (part) and 11 have been earmarked for residential use.

Commercial

An area of about 48 hectares been proposed in sector 9 and 10 for commercial uses viz. Retail trade, warehousing, storage and wholesale trade etc. Sector-9 and 10 abutting the southern bye pass and Taoru-Sohna road have been earmarked as City Centre.

Industrial

About 65 hectares of land in sector-14 has been proposed for the development of the industries. Industrial zone has been kept in the western side of the town. Further, keeping in view the demand, the industrial zone can be extended further towards south-west in future.

Transport and Communication

Sector 6 has been partly proposed for transport nagar. The location has been provided keeping in view the proximity with the industrial area. About 85 hectares of land has been proposed for transportation and communication purposes. The proposal of main bus stand over an area of 5 hectares has been made on periphery road in institutional sector-12. To ascertain smooth plans of traffic, the hierarchy of roads has been maintained. The periphery road has been proposed to 75 meters with 50 meters wide green belt. The existing bye-pass has been proposed to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on either side. All other sector roads have been proposed with a minimum width of 60 meters. The classification of road with their land reservation has been indicated in the following table:-

Serial Number	Type	Name	Details
1.	V-1	Bye-pass	Existing bye pass to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on both sides.
2.	V-1(a)	Schedule road	Existing width with 45 meters wide green belt on both sides.
3.	V-2	Periphery road	75 meters wide with 50 meters green belt on both sides.
4.	V-3	Sector Road	Sector road 60 meters wide

Public Utilities

An area of about 25 hectares has been earmarked for public utilities like water supply, grid sub station etc. in sector-6 and 9 and for disposal work site earmarked on Taoru-Fatehpur road in north side of town and in village Biraka Taoru in southern side of the town. An additional area of approximate 10 hectares has been proposed for grid sub station at Pataudi Road in agriculture zone.

Public and Semi Public Uses

An area of about 46 hectare has been proposed for this use in sector-12 on the periphery road.

Open Spaces / Green Belt:

An area of about 105 hectares land has been proposed for open space and green belts along V-1 and V-2 roads. An organised open space of about 14 hectares has been provided in sector-5 adjacent to the Taoru-Pataudi Road. Also a city level park is to be provided in City Center (sector-9) and neighbourhood level parks are to be provided in the various residential sectors.

Agricultural Zone

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

Natural Conservation Zone Area

As per the Regional Plan – 2021 AD, the Agriculture, Horticulture, pisciculture, social Forestry, afforestation and regional recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. All NCZ categories after delineation shall be considered as NCZ irrespective of the fact that different use has been shown in the published Draft Development Plan of Taoru.

Zoning Regulations:-

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE – B

Zoning Regulations:

Governing use and development of land in the controlled areas of Taoru as show in Revised Draft Development Plan Drawing No. DTP(G) 1460/2006, dated the 19th April, 2006.

I. General:

- (1) These Zoning Regulations forming part of the development plan for the controlled areas, Taoru shall be called Zoning Regulations of Revised Draft Development Plan for Taoru Controlled Area.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II. Definitions:

In these regulations:-

- (a) “Approved” means approved by the competent authority;
- (b) “Building Code” means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) “Drawing” means Drawing No DTP(G) 1460/2006 dated the 19th April, 2006.
- (d) “Floor area ratio (FAR)” means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (e) “Group Housing” means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (f) “Light Industry” means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) “Local Service Industry” means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) “Medium Industry” means all industries other than ‘Light Industry’ and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;

- (i) "Extensive Industry" means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) "Heavy Industry" means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government).
- (k) "Obnoxious or hazardous Industry" means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) "Material Date" means the date of publication of notification of various controlled area declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1.	Controlled area declared around Municipal Limits of Taoru notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department Gazette Notification No. 5926-10 DP-83/10765, dated the 25th July, 1983, published in Haryana Government Gazette on 6th September, 1983.	6th September, 1983
2.	Additional Controlled area declared around Municipal Limits of Taoru notified vide Haryana Government Town and Country Planning Department Gazette Notification No. JD-90/4187, dated: 28th March, 1990, published in Haryana Government Gazette on 28th March, 1990.	28th March, 1990

- (m) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (n) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (o) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973.
- (p) 'Sector Density' and 'Colony Density' and 'T.P. Scheme Density' shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area and Town planning scheme as the case may be.
- (q) 'Sector Area', 'Colony Area' and 'T.P scheme area' shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

Explanation:-

- (1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector /colony/ T.P scheme, as the case may be.
- (2) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the in Zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;

- (s) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", "Scheme" and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal committee Act, 1973 and the rules framed thereunder.
- (t) "Farm House" means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
 - (i) dwelling unit i.e. main use; and
 - (ii) farm shed i.e. ancillary use.

Notes.—

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in agricultural zone";
- (2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications;
- (u) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (v) "Loft" shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (w) "mezzanine floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;";
- (x) "Subservient to Agriculture" means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc.
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses foodgrains, fruits or agro waste as a raw material; and
- (zb) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 1973 and the rules framed thereunder;
- (zc) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-I to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time.
- (zd) "Cyber Park" / "Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (ze) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/ Information Technology Enabled Services where in no manufacturing units may be allowed.

III. Major Land Uses/Zone

- (1)
 - (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and communication zone
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
 - (vii) Open spaces zone
 - (viii) Agriculture zone
 - (ix) Natural Conservation Zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sector

Major land uses mentioned at serial Nos. (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises

“Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.”;

VIII. Land Reservations of Major Roads

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :-

Serial Number	Type	Name	Details
1.	V-1	Bye-pass	Existing bye pass to be widened to 75 meters with 100 meters green belt on both sides.
2.	V-1(a)	Schedule road	Existing width with 45 meters wide green belt on both sides.
3.	V-2	Periphery road	75 meters wide with 50 meters green belt on both sides.
4.	V-3	Sector Road	Sector road 60 meters wide

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

IX. Industrial non-conforming uses

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years; provided that the owner of the industry concerned:-

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
- (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
- (c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non conforming uses

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its reproduction value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of buildings**(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-**

Serial Number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”;

XIV. Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV. Building lines in front and rear of buildings

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI. Architectural control

“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;

XVII. Relaxation of agricultural zone

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)
Provided that-
 - (i) the land was purchased prior to the material date;
 - (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
 - (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;

- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation.— The word ‘purchase’ in the regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

XVIII. Density

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

(i) Site Coverage	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
	2 Acres minimum	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq yds	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq yds	-do-
(ii) Height and Storey		11 meters, three storeyed	4 meters single storey

(iii) Set Back:-

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under :

- | | | |
|-----|---|--|
| (a) | Where the road is bye pass to a Scheduled Road. | 100 meters. |
| (b) | Where the road is a Scheduled Road | 30 meters or as shown in the Development Plan. |
| (c) | Any other Road | 10 meters. |

(iv) Approach Road:-

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) Basement:-

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi) Ledge, Loft and Mezzanine Floor:-

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given under sub-clause (u) (v) and (w) of the clause –II.

(vii) Service Water Supply and Drainage:-

- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

- (viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix) The CLU permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX. PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES

(i) LOCATION

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) SIZE

Serial No.	Type	Size
1.	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2.	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

(iii) MISCELLANEOUS

I. Parking

- (a) one Equivalent Car Space for every 40 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City;
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II. Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI. Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy dated 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII. Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against an intensity "VIII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary".

XXIII. Relaxation of development plan

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks

Main code	Sub code	Main group	Sub group
800	730	Agricultural land	Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc.
	750		Fuel filling stations and Bus Queue Shelters
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under Staple Crops
	840		Grazing and Land pastures
	850		Forest Land
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water

APPENDIX B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Gas/Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.

- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Sr. No.	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Sr. No.	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note.— * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Gas/Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.

- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.

V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

VI. Public and semi public uses zone

- (i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

VIII. Uses strictly prohibited

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations

- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Gas/Petrol filling station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
B. Approach norms		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Sr. No.	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

(xxi) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

Note.— The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiii) Communication Towers

(xxiv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxv) Weighing Bridge

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Sr. No.	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note.— * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxvii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

X. Special Zone: Residential and Commercial use as permitted by the Director.**XI. Natural Conservation Zone:**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

APPENDIX -1**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C
Home P.C.
Lap-top Computers
Note Book Computers
Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
SIMMs Memory
DIMMs Memory
Central Processing Unit (CPU)
Controller SCSI/Array
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

Hard Disk Drives/Hard Drives
RAID Devices and their Controllers
Floppy Disk Drives
C.D. ROM Drives
Tape Drives DLT Drives/DAT
Optical Disk Drives
Other Digital Storage Devices

(D) Other

Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix
Laserjet
Inkjet

Deskjet

LED Printers

Line Printers

Plotters

Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs

Routers

Switches

Concentrators

Trans-receivers

(G) Software including

Application Software

Operating system

Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs
 Diodes/Thyristor/LED
 Resistors
 Capacitors
 Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
 Plugs/sockets/relays
 Magnetic heads, Print heads
 Connectors
 Microphones/Speakers
 Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones
 Videophones
 Facsimile machines/Fax cards
 Tele-Printers/Telex machine
 PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
 Multiplexers/Muxes
 Modems
 Telephone answering machines
 Telecommunication Switching Apparatus
 Antenna and Mast
 Wireless datacom equipment
 Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note.— Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation

-
- (iv) Data Processing
 - (v) Engineering and Design
 - (vi) Geographic Information System Services
 - (vii) Human Resource Services
 - (viii) Insurance Claim Processing
 - (ix) Legal Database
 - (x) Medical Transcription
 - (xi) Payroll
 - (xii) Remote Maintenance
 - (xiii) Revenue Accounting
 - (xiv) Supports Centres and
 - (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government, Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government, Haryana,
Town and Country Planning Department.